

Vertrag selbst berechnet und angezeigt beim

Finanzamt am \_\_\_\_\_

## **MIETVERTRAG**

abgeschlossen zwischen der politischen Gemeinde St. Andrä am Zicksee, 7161 St. Andrä am Zicksee, Hauptstraße 59, als Vermieterin einerseits und

Frau/Herrn ....., geb. ....., wohnhaft in .....,  
....., als Mieter, im Folgenden „der Mieter“ genannt, andererseits wie folgt:

### **I. Mietobjekt**

Mietobjekt des gegenständlichen Vertrages ist der auf dem Mobilheimplatz St. Andrä am Zicksee gelegene Aufstellplatz Nummer ....., Grundstück Nr. 1622/55 KG 32023 St. Andrä im Ausmaß von je ..... m<sup>2</sup>.

Sämtliche Parteien erklären, dass das Mietobjekt zum Zwecke der Erholung oder Freizeitgestaltung in Miete gegeben bzw. in Miete genommen wird; die Bestimmungen des Mietrechtsgesetzes finden keine Anwendung.

### **II. Mietzins**

Als Mietzins wird ein Betrag von € 4,00 (= Berechnungsbasis Jänner 1989), aufgewertet auf Index/Jahresdurchschnitt 2020 entspricht dies € 7,74 + MwSt. im jeweils gesetzlichen Ausmaß (in Worten Euro **sieben, vierundsiebzig**) pro m<sup>2</sup> jährlich vereinbart. Der Mietzins ist jeweils jährlich spätestens bis 30. April im Vorhinein zu bezahlen; die Höhe des nicht aufgewerteten Mietzinses bezieht sich auf den Zeitpunkt Jänner 1989.

Der vereinbarte Mietzins ist wertgesichert nach dem Index der Verbraucherpreise 1976 oder eines an seine Stelle tretenden Index und er erhöht oder vermindert sich je nach dem der Jahresdurchschnittsindex des der jeweiligen Mietzinsvorschrift vorangehenden Jahres zum Index des Monats Jänner 1989 sich erhöht oder vermindert. Es gilt sohin als Basismonat der Monat Jänner 1989, als Indexmaßstab der Jahresdurchschnittsindex des der Vorschrift vorangehenden Jahres, wobei als Jahr der Zeitraum Jänner bis Dezember gilt. Die Abrechnung

der sich aus der Wertsicherungsvereinbarung ergebende Mietzinsänderungen bzw. Erhöhungen erfolgt gleichzeitig mit der Mietzinsfälligkeit eines jeden Jahres, wobei die aus obigem Berechnungsmodus sich ergebende Erhöhung bereits eingerechnet wird. Zusätzlich zum vereinbarten Mietzins samt Aufwertung ist auch die Mehrwertsteuer im jeweils gesetzlichen Ausmaß zu bezahlen. Bei Zahlungsverzug werden 10 % Verzugszinsen vereinbart, dies gilt auch für die Betriebskosten.

### **III. Betriebskosten und Kautio**

Neben dem Mietzins ist der Mieter auch verpflichtet, anteilig alle auf das Mietobjekt entfallenden Betriebskosten, insbesondere auch sämtliche Betriebs- und Instandhaltungskosten incl. Reinigungskosten der Gemeinschaftsanlagen (Manipulationsgebühr), Strom-, Wasserbezugs- und Wasserbereitstellungsgebühren, Müllabfuhrgebühren, Kanalbenützungsgbühren, Müllgrundgebühr (Mülltonne), etc. anteilige Grundsteuern, zuzüglich der jeweiligen Umsatzsteuer und sonstigen diesbezüglichen Steuern und Abgaben, zu bezahlen bzw. der Vermieterin zu ersetzen. Die Vermieterin setzt diese Betriebskosten und deren Verrechnung jeweils durch einen gesonderten Gemeinderatsbeschluss fest, und der Mieter unterwirft sich mit diesem Vertrag den diesbezüglichen Gemeinderatsbeschlüssen.

Bei Vermietung einer Doppel-/Mehrfachparzelle sind für jene Parzelle auf der ein Wohn- oder Gebrauchsobjekt (auch Campingbus) nicht errichtet oder aufgestellt ist, nur der Bestandszins und eventuelle tatsächliche Gebühren für Strom- und Wasserbezug inklusive Verbrauchsgebühren zuzüglich jeweiliger Umsatzsteuer allein zu bezahlen; auf den Gemeindevorstandsbeschluss vom 02.06.2004 (am Gemeindeamt zu erfragen) wird verwiesen.

Dem Mieter wird empfohlen, eine Haftpflicht und Sturmschadenversicherung (insbesondere gegen Schäden durch Windbruch von Bäumen) auf eigene Kosten abzuschließen, dieses Risiko wird von der Vermieterin nicht abgedeckt und sohin die Tragung desselben ausgeschlossen.

Die Einzelverbrauchskosten (für Strom und Wasser) werden anhand der vom Mieter auf seine Kosten zu installierenden Einzelzähler ermittelt. Überdies hat der Mieter auch einen jährlichen Tourismusbeitrag laut geltendem burgenländischen Tourismusgesetz für sein jeweiliges Objekt zu bezahlen.

Auf die für diesen Vertrag sonst allenfalls geltenden Bestimmungen des Bgld. Tourismusgesetzes 2021-TG 2021, LGBl.Nr.6/2021 wird hingewiesen.

Zur Sicherung aller Verpflichtungen aus diesem Vertrag erlegt der Mieter aufgrund des Gemeinderatsbeschlusses vom 16.07.2021, eine Kautio im Betrag per € 4.000,00 bei Vertragsunterzeichnung und wird dieser Bargelddbetrag von der Vermieterin auf ein eigenes von der Marktgemeinde St. Andrä am Zicksee für diesen Zweck eingerichtetes Kautio-Sammelkonto einbezahlt, welches von der Vermieterin auch verwaltet wird.

Die Vermieterin ist berechtigt, aus diesem unter den Rechtstitel „Kautio“ erlegten Geldbetrag ungedeckte Ansprüche (z.B. allfällige Mietzinsrückstände, Betriebskostenrückstände oder Behebungskosten von ungebührlichen Beschädigungen) aus diesem Mietvertrag zu befriedigen.

Sollten derartige Ansprüche bis zur Beendigung des Mietvertrages nicht entstanden sein, so ist der bei der Vermieterin während der Mietzeit auf diesem Kautio-Sammelkonto erliegende Guthabenstand per € 4.000,00 samt allfälligen zwischenzeitlich aufgelaufenen Zinsen an den Mieter zurückzubezahlen.

Vor Beendigung dieses Mietverhältnisses ist jedoch der Mieter nicht berechtigt zu begehren, dass die Kautions zur Deckung von Forderungen der Vermieterin bzw. zur Abdeckung von offenen Mietzinsen verwendet wird.

Die Aufrechnung von Gegenforderungen gegen den Mietzins ist ausgeschlossen, soweit sie nicht gerichtlich festgestellt oder von der Vermieterin anerkannt wurden.

#### **IV. Vertragsdauer**

Dieser Vertrag beginnt mit ..... und wird auf die unbestimmte Zeit abgeschlossen, wobei beide Parteien berechtigt sind diesen Vertrag unter Einhaltung einer dreimonatigen Kündigungsfrist jeweils zum 31.3. eines jeden Jahres aufzukündigen. Diese Aufkündigung hat mittels eingeschriebenen Briefes oder gerichtlich zu erfolgen.

Der Mobilheimplatz selbst kann vom Mieter jeweils nur vom 1. April bis 31. Oktober des Jahres benützt werden und stehen ab diesem Zeitpunkt bzw. innerhalb dieses Zeitraumes die öffentlichen Anlagen zur Verfügung.

Dem Mieter wird bekannt gegeben und nimmt dieser dies mit seiner nachstehenden Unterschrift zustimmend zur Kenntnis, dass die gegenständliche Mobilheimparzelle in einem im Flächenwidmungsplan der Marktgemeinde St. Andrä am Zicksee lediglich mit der darin ausgewiesenen Widmung „Bauland-Baugebiete für Erholungs- oder Fremdenverkehrseinrichtungen“ (BF) gewidmeten Gebiet liegt.

Deshalb kann aufgrund eines Erlasses des Amtes der Bgld. Landesregierung vom 26.07.2011 zur Zl. LAD-RO-3300/140-2011 vom Mieter in der Marktgemeinde St. Andrä kein Neben- als auch kein Hauptwohnsitz (aufgrund dieses Mietvertrages) begründet werden.

Die Begründung eines Haupt- oder Nebenwohnsitzes ist somit durch den Mieter nicht gestattet.

Dies ist auch schon durch die Tatsache ausgeschlossen, dass in der gesamten Mobilheimplatzanlage St. Andrä am Zicksee die öffentlichen Anlagen im Zeitraum vom 01.11. bis 31.03. des Folgejahres nicht in Betrieb sind, also eine „Ganzjahresnutzung“ dieser Mobilheimparzelle nicht möglich ist.

#### **V. Aufschließungen und Benützungsregelung**

- a) Das Mietobjekt ist mit einem Wasser-, einem Stromanschluss sowie mit einem Anschluss an das Kanalnetz versehen, wobei die Kosten für die Herstellung dieser Anschlüsse bis zu den an der Grundstücksgrenze bzw. in deren Bereich befindlichen Hausanschlussschächten bzw. allfälligen Verteilern und die Kosten dieser Schächte und Verteiler selbst von der Gemeinde bereits verrechnet wurden, die Kosten der Anschlüsse incl. Zuleitungen von den Hausanschlussschächten und Verteilern zu den jeweiligen Mobilheimen von den Mietern vorgenommen und bezahlt wurden. Der Mieter verpflichtet sich zur fachgerechten Erhaltung dieser Anschlüsse (vom Hausanschlussschacht bzw. Verteiler zum Mobilheim) auf eigene Kosten, er räumt diesbezüglich der Vermieterin ein Kontrollrecht ein, wobei die Vermieterin berechtigt ist, die Abstellung etwaiger Mängel auf Kosten des Mieters zu verlangen bzw. vorzunehmen.

Die Besitzer jener Aufstellplätze, die den Hausanschlussschächten bzw. Verteilern näher

liegen verpflichten sich somit, den jeweils entfernteren Aufstellplätzen bzw. deren Besitzern das Durchleitungsrecht der diversen Anschlüsse einzuräumen, wobei dieses Durchleitungsrecht schonendst auszuüben ist, die einzelnen Zuleitungen zu den Mobilheimen dürfen grundsätzlich nicht über öffentlichen Grund gehen; diese Regelung ist notwendig, da vom jeweiligen Hausanschlussschacht bzw. Verteiler mehrere Einzelanschlüsse möglich sind bzw. vorgenommen werden müssen.

- b) Der Mieter darf das Mietobjekt oder ein etwa darauf befindliches Mobilheim weder ganz noch teilweise, weder entgeltlich noch unentgeltlich an dritte Personen überlassen und ist es dem Mieter auch nicht gestattet Rechte aus diesem Vertrag an dritte Personen abzugeben bzw. zu überbinden. Ausgenommen hiervon sind der Ehegatte oder im Haushalt des Mieters lebende Kinder des ersten Grades (also Enkelkinder ausgeschlossen).
- c) Die Bestimmungen des Burgenländischen Camping und Mobilheimplatzgesetzes, LGBl.Nr.44 vom 30.Juni 1982 in der jeweils geltenden Fassung (diese ist von den Vertragsparteien beim Gemeindeamt St. Andrä am Zicksee zu erfragen) sind vom Mieter genauestens einzuhalten, insbesondere was die Bestimmungen über die Ausnützbarkeit des Mietobjektes, den Aufstellungsplan, die Gestaltung der Mobilheime, die Freiflächen etc. betrifft. Der Mieter darf das Mietobjekt daher nur zu jenen Zwecken benützen, die nach dem angeführten Gesetz erlaubt sind, eine anderweitige Benützung ist ausdrücklich ausgeschlossen.
- d) Der Mieter ist daher zu Investitionen auf dem Mietobjekt nur im Rahmen der Bestimmungen des angeführten Gesetzes und mit Zustimmung der Vermieterin berechtigt; bei Beendigung des Mietverhältnisses aus welchem Grund immer, ist der Mieter berechtigt und verpflichtet den ursprünglichen Zustand des Mietobjektes wieder herzustellen, dies jedoch nur über ausdrückliches Verlangen der Vermieterin. Der Anspruch auf Ersatz von Aufwendungen und Investitionen jeglicher Art ist vereinbarungsgemäß ausgeschlossen, wobei in diesem Zusammenhang festgestellt wird, dass der "ursprüngliche Zustand" in einem gewachsenen Grund, eben planiert, mit vorhandenem Hausanschlussschacht, bzw. der Anschlussmöglichkeit wie Punkt V.a), besteht.
- e) Der Mieter ist nicht berechtigt, eventuelle Gegenforderungen, die er gegen die Vermieterin haben könnte, mit dem Mietzins oder zu den zahlenden Betriebskosten zu kompensieren oder diese Beträge ganz oder teilweise zurückzubehalten; der Mieter erklärt aus zeitweiligen Störungen bei der Wasserzufuhr, bei etwaigen Gebrechen an den Strom- und Kanalisationsanlagen und dergleichen keinerlei Rechtsfolgen gegen die Vermieterin abzuleiten. Es wird nochmals ausdrücklich festgehalten, dass der Mieter verpflichtet ist die entsprechenden Zu- und Ableitungen vom Hausanschlussschacht bzw. einem etwaigen Verteiler zum Mobilheim selbst auf eigene Kosten vorzunehmen und instand zu halten.
- f) Kraftfahrzeuge und andere Fahrzeuge jeder Art, auch Zweiradanhänger, Boote und dergleichen, dürfen auf den Zufahrtswegen des Mobilheimplatzes nicht abgestellt werden, Boote müssen auf den hierfür vorgesehenen Bootsanlageplätzen abgestellt werden. Das Abstellen von Kraftfahrzeugen auf dem Aufstellplatz ist gestattet, überdies verpflichtet sich der Mieter dazu.
- g) Das Aufstellen von Mobilheimen mit einem Mindestabstand von 1 Meter zur seitlichen oder rückwärtigen Nachbargrenze ist erlaubt; die sonstigen Aufstellungsanordnungen und Richtlinien sind einzuhalten und werden zur Kenntnis genommen. Bauliche Veränderungen inklusive Zubauten dürfen nur nach vorheriger Genehmigung der Vermieterin und entsprechend deren Anweisungen vorgenommen werden, ein Zuwiderhandeln stellt ebenfalls einen sofortigen Auflösungsgrund dar.

- h) Der Mieter nimmt zur Kenntnis, dass das Halten von Hunden und Katzen und sonstigen Tieren auf dem Mobilheimplatz/Aufstellplätzen oder in den Mobilheimen verboten ist.

## **VI. Vorzeitige Vertragsauflösung**

Die Vermieterin ist berechtigt, ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist die sofortige Aufhebung des Vertrages und die Räumung des Mietobjektes bei Vorliegen der im § 1118 ff ABGB angeführten Gründe, sowie bei Zuwiderhandeln des Mieters gegen die von ihm in diesem Vertrag übernommenen Pflichten, insbesondere bei Verstoß gegen die oben angeführten gesetzlichen und vertraglichen Bestimmungen, zu verlangen, wobei als Verstoß gegen übernommene Pflichten auch eine grobe Vernachlässigung des Mietobjektes samt Mobilheim gilt, weiters ein wiederholtes rücksichtsloses, anstößiges und sonst grob ungehöriges Verhalten den übrigen Mietern gegenüber, das einen ungestörten und widmungsgerechten Aufenthalt auf bzw. eine Benützung des Mobilheimplatzes bzw. Aufstellplatzes verhindert bzw. beeinträchtigt; dem Verhalten des Mieters steht auch das Verhalten seines Ehepartners, seiner Gäste und Besucher auf dem Mietobjekt gleich.

Für die Kosten der Anschlüsse von den Hausanschlussschächten bzw. Verteilern zu den einzelnen Mobilheimen wird in keinem Falle Rückerstattung geleistet.

## **VII.**

Die Vertragsparteien erklären, dass außerhalb dieses Vertrages keinerlei Vereinbarungen getroffen wurden, und zwar weder schriftlich noch mündlich, etwaige gesonderte Vereinbarungen bedürfen ausdrücklich der Schriftform.

Der Mieter erklärt auch mit seiner nachstehenden Unterschrift, der deutschen Sprache mächtig zu sein und den Inhalt dieses Vertrages voll verstanden zu haben.

Er bestätigt demnach ebenfalls mit seiner nachstehenden Unterschrift, den Inhalt dieses Vertrages als auch den Inhalt eventueller zukünftiger, in deutscher Sprache abgefasste Schriftstücke oder Urkunden oder eventuelle Gerichtsstücke infolge seiner Kenntnis der deutschen Sprache auch lesen zu können.

## **VIII.**

Die für den gegenständlichen Mobilheimplatz von der Vermieterin erlassene Mobilheimplatzordnung (im Gemeindeamt St. Andrä am Zicksee aufliegend) wird zur Kenntnis genommen, Änderungen dieser Platzordnung durch die Vermieterin bleiben vorbehalten.

## **IX.**

Sollten auf Seite des Mieters Ehegatten gemeinsam auftreten, so haften diese für die Erfüllung

der Verbindlichkeiten zur ungeteilten Hand. Sie verpflichten sich jedoch schon jetzt für den Fall der Auflösung der Ehe die Rechte und Pflichten auf eine Person zu überbinden und hievon die Vermieterin zu verständigen, dies innerhalb eines Monats ab rechtskräftiger Auflösung der Ehe (Scheidung oder Aufhebung bzw. Nichtigkeitsklärung) widrigenfalls die Nichteinhaltung dieser Frist einen sofortigen Auflösungsgrund dieses Mietverhältnisses gegen beide Mieter bedeutet.

Für den Fall des Entstehens einer Erbenmehrheit auf Mieterseite hat sich diese auf eine Person spätestens binnen einem Monat ab rechtskräftiger Einantwortung zu einigen und ist diese Person der Vermieterin schriftlich innerhalb dieser Frist bekannt zu geben, widrigenfalls der Vertrag von Seiten der Vermieterin nach Ablauf dieser Frist sofort zur Auflösung gebracht werden kann, bis dahin haften die Erben zur ungeteilten Hand.

## X.

Die Parteien wurden über die Bestimmungen der §§ 934 ff ABGB belehrt und erklären ausdrücklich, dass ihnen nach den derzeit gegebenen Verhältnissen der wahre Wert des Mietobjektes bekannt ist und sie Leistung und Gegenleistung aus diesem Vertrag ausdrücklich als angemessen und gleichwertig anerkennen.

Die Parteien erklären sämtliche Bestimmungen des Bgld. Camping- und Mobilheimplatzgesetzes LGBL Nr. 44/1982 in der jeweils geltenden Fassung, insbesondere die §§ 23, 24 und 25 zu kennen. Die Bestimmungen des ABGB über den Mietvertrag gelten subsidiär.

Auf eine allfällige Geltendmachung einer verspäteten Indexberechnung und Mietschillingvorschreibung wird seitens der Mieter ausdrücklich verzichtet.

## XI.

Die Vermieterin haftet nicht für eine bestimmte Beschaffenheit des Mietobjektes. Die Übergabe und Übernahme des Mietobjektes in den tatsächlichen Besitz und Genuss auf Grund dieses Vertrages erfolgt mit beidseitiger Unterfertigung.

## XII.

Für den Fall, dass auf Mieterseite eine Personenmehrheit besteht, haftet jeder einzelne für die Erfüllung der aus diesem Vertrag resultierenden Pflichten zur ungeteilten Hand.

Die von diesem Rechtsgeschäft zur Vorschreibung gelangenden Kosten insbesondere die Vertragserrichtungskosten, Gebühren, Steuern und Abgaben trägt der Mieter. Die Kosten der Errichtung dieses Vertrages und der vom Urkundenverfasser vorgenommenen Gebührenanzeige werden vom Urkundenverfasser pauschaliert mit insgesamt € 270,00 (darin enthalten 20 % Ust. € 41,67 und € 20,00 an Barauslagen) bekanntgegeben und sind diese Kosten vom Mieter im Zuge der Unterzeichnung dieses Vertrages auf das Konto des Urkundenverfasser zur Anweisung gebracht worden.

Auf die grundbücherliche Eintragung oder Sicherstellung dieser Mietrechte wird einvernehmlich verzichtet.

St. Andrä am Zicksee, am \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
die Vermieterin  
(für die Marktgemeinde St. Andrä am Zicksee)

\_\_\_\_\_  
der/die Mieter